

# Van appartementsrechten

Citation for published version (APA):

de Groot, R. (1987). Van appartementsrechten. In A. Pitlo, O. K. Brahn, G. R. de Groot, A. H. T. Heisterkamp, & G. E. van Maanen (Eds.), *Het zakenrecht: Met verwijzing naar het NBW* (pp. 382-401). Gouda Quint.

## Document status and date:

Published: 01/01/1987

## Document Version:

Publisher's PDF, also known as Version of record

## Please check the document version of this publication:

- A submitted manuscript is the version of the article upon submission and before peer-review. There can be important differences between the submitted version and the official published version of record. People interested in the research are advised to contact the author for the final version of the publication, or visit the DOI to the publisher's website.
- The final author version and the galley proof are versions of the publication after peer review.
- The final published version features the final layout of the paper including the volume, issue and page numbers.

[Link to publication](#)

## General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal.

If the publication is distributed under the terms of Article 25fa of the Dutch Copyright Act, indicated by the "Taverne" license above, please follow below link for the End User Agreement:

[www.umlib.nl/taverne-license](http://www.umlib.nl/taverne-license)

## Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us at:

[repository@maastrichtuniversity.nl](mailto:repository@maastrichtuniversity.nl)

providing details and we will investigate your claim.

### Van appartementsrechten<sup>1</sup>

#### EERSTE AFDELING

##### *Algemene bepalingen*

[875a-g] Tal van sociale, economische en technische oorzaken dragen er het hunne toe bij, dat niet meer ieder gezin in een eigen huis onder een eigen dak kan wonen, maar dat vele mensen wonen in woonblokken, de kleinste voor enkele en de grootste voor tientallen mensen. Aangezien een particulier de bouw van dergelijke complexen niet zonder onverantwoorde risico's zou kunnen financieren komen deze flatgebouwen tot stand door samenwerking tussen bouwers, soms verenigd in een naamloze of besloten vennootschap; veelal investeren ook institutionele beleggers zoals verzekeringsmaatschappijen en pensioenfondsen een gedeelte van hun vermogen in flatgebouwen. De bewoners zijn dan huurders van de vennootschap, de verzekeringmaatschappij of het pensioenfonds. Is de eigenaar een vennootschap, dan bindt deze niet zelden de huurders aan zich door slechts te verhuren aan hen, die aandelen in of obligaties van de vennootschap nemen. Met betrekking tot de wijze van exploitatie hebben de huurders intussen geen enkele zeggenschap. Ten einde de huurders een sterkere positie te geven, is nogal eens gebruik gemaakt van het instituut van de coöperatieve vereniging: de huurders waren leden van de coöperatieve vereniging, die eigenares was van het gebouw. Stevig was hiermede de positie van de huurders nog niet en de juridische moeilijkheden gelegen in vragen van zeggenschap, verantwoordelijkheid, aansprakelijkheid en eigendom waren talrijk.

In tal van ons omringende landen had men al sinds lange tijd een wettelijke regeling ingevoerd om de bedoelde moeilijkheden tot een oplossing te brengen. Eén der daartoe gekozen wegen is de juridische horizontale scheiding van het gebouw in verdiepingen, waardoor een ieder eigenaar kan worden van de étage of het deel van de étage die hij bewoont. Ook in ons land had men na de tweede wereldoorlog behoefte aan een wettelijke regeling van dit probleem. In 1951 werd daarom een wet tot stand gebracht 'houdende voorziening be-

1. Zie Asser-Beekhuis II, nrs. 290-390; J. H. Beekhuis, m.m.v. G. Verdoes Kleijn en J.H. Linders, Appartementsrecht, Deventer losbladig; G. G. J. D. Verdoes Kleijn, Het appartementsrecht als rechtsvorm voor uitgifte en beheer van bouwgrond en gebouwen ten behoeve van overheid en particulieren, Preadvis voor de Vereniging voor Bouwrecht, nr. 7, Deventer 1979, 75-105.

treffende de splitsing van de eigendom van een gebouw in appartementen'. Deze wet trad het daaropvolgende jaar in werking. Deze 'Appartementenwet' bracht geen horizontale scheiding van verdiepingen, maar introduceerde een nieuwe vorm van mede-eigendom.

In het oorspronkelijke wetsontwerp, dat uiteindelijk tot de Appartementenwet van 1951 leidde, was nog een andere constructie voorzien: de koper van een appartement zou de volle eigendom van zijn privégedeelten hebben en de mede-eigendom van de gemeenschappelijke gedeelten van het in appartementen gesplitste gebouw. Met het oog op deze constructie werd er voor gekozen om de regeling van het appartementsrecht in te voegen in het Burgerlijk Wetboek en wel direct volgend op de afdeling die de algemene bepalingen met betrekking tot de eigendom inhoudt, namelijk als artt. 638*a-t*. Tegen de door het oorspronkelijk ontwerp gekozen constructie werd echter ingebracht, dat het op de voorgrond stellen van de volle eigendom van bepaalde gedeelten van het gebouw enigszins misleidend zou zijn, terwijl daaraan bovendien het bezwaar kleefde, dat het lichamelijk object van deze eigendom nauwelijks zou kunnen worden aangegeven, daar de samenstellende delen van het gebouw vrijwel alle tot de gemeenschappelijke eigendom van alle flateigenaars zou moeten worden gerekend. Bij memorie van antwoord werd derhalve een gewijzigd ontwerp ingediend, dat een andere constructie van het appartementsrecht voorstelde. Deze in de memorie van antwoord voorgestelde constructie haalde uiteindelijk ook het Staatsblad. Art. 638*a* lid 2 definieerde een appartement als 'een aandeel in het gebouw met toebehoren, zomede in de daarbij behorende grond met toebehoren, in welk aandeel is begrepen het recht op uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw, dat blijkens zijn inrichting bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt'.

Deze definitie manifesteerde reeds het dualistische karakter, dat het recht van appartement in Nederland heeft: het is tegelijk een vorm van mede-eigendom en een zakelijk genotsrecht. Het zou een logische consequentie van de in de memorie van antwoord gekozen constructie zijn geweest, als het appartementsrecht reeds in 1951 niet direct na art. 638, doch op een andere plaats zou zijn ingevoegd. Deze gevolgtrekking werd destijds evenwel niet gemaakt.

De regeling van 1951 had enkele bezwaren, waarvan de belangrijkste was, dat het onmogelijk was om toekomstige gebouwen reeds bij voorbaat in appartementen te splitsen. Vanuit het notariaat werd daarom op een herziening van de Appartementenwet aangedrongen. Door wet van 7 september 1972 Stb. 467 (in werking op 1 december 1972) werden de artt. 638 *a-t* door een nieuwe regeling vervangen, die geplaatst werd in de artt. 875*a-876t*. Het appartementsrecht vormt nu titel 10A van het Derde Boek en staat derhalve bij andere beperkte zakelijke genotsrechten, te weten direct na het recht van gebruik en bewoning. De thans geldende regels omtrent het appartementsrecht stemmen vrijwel geheel overeen met de regeling in het Nieuw Burgerlijk Wetboek op dit punt (Titel 10 van Boek 5). Bij nota van wijziging van de Invoeringswet Boeken 3, 5 en 6 van het Nieuw Burgerlijk Wetboek (vijfde gedeelte) (wetsontwerp 17 541) wordt evenwel een aantal wijzigingen voorgesteld van

de regeling betreffende de vereniging van eigenaars (afdeling 2). De voorgestelde wijzigingen beogen aanpassing van deze afdeling van de eerste twee titels van Boek 2, welke bij het zesde gedeelte van de Invoeringswet ingrijpend zullen worden gewijzigd.

Lid 3 van het in 1972 ingevoerde art. 875a definieert het appartementsrecht als een aandeel in de goederen die in de splitsing zijn betrokken, dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw die blijkens hun inrichting bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Deze formulering is zo ruim, dat de werking ervan niet beperkt is tot woonruimten, maar zich kan uitstrekken over winkel-, kantoor-, garage- en andere ruimten, zodat men dan kan spreken van winkelappartementen enz.

De plaatsing van de regeling van het appartementsrecht in het Burgerlijk Wetboek als artt. 875a-876t accentueert, dat de wetgever een recht van appartement primair als zakelijk genotsrecht beschouwt. Indien echter de door een splitsing tot stand gebrachte appartementsrechten in de handen van verschillende personen zijn, bestaat er tevens naast de gezamenlijke appartementsrechten nog een bijzondere vorm van mede-eigendom, waarin ieder der appartementseigenaars een bepaald aandeel heeft.

Een appartementsrecht heeft als zakelijk genotsrecht trouwens een aantal van andere zakelijke genotsrechten afwijkende eigenschappen.<sup>2</sup>

Bij splitsing van een recht in appartementsrechten vormen de appartementsrechten geen belasting van een gesplitst (moeder)recht, maar de gezamenlijke appartementsrechten vormen te zamen het gesplitste recht: er is derhalve geen sprake van een verhouding moederrecht – dochterrecht. Voorts gaat normaliter een zakelijk genotsrecht door vermenging teniet indien dit recht en het moederrecht aan één eigenaar toebehoren. Zelfs echter als alle appartementsrechten aan één eigenaar toebehoren, vindt geen vermenging plaats.

Art. 875a vertelt ons in de eerste plaats, wie tot splitsing van een gebouw in appartementsrechten bevoegd zijn: de eigenaar, de erfpachter of de opstaller. De splitsing van zijn recht omvat het gebouw (of een groep van gebouwen) met toebehoren en de daarbij behorende grond met toebehoren. Tenzij de akte van splitsing het tegendeel bepaalt, kan een appartementsrecht zelf ook weer worden gesplitst. Een recht van vruchtgebruik op een gebouw kan niet in appartementsrechten worden gesplitst. Dit is begrijpelijk, want het recht van vruchtgebruik is wel overdraagbaar, maar de duur is gebonden aan het leven van de eerste vruchtgebruiker. Ware een splitsing in appartementsrechten mogelijk, dan zou men bezwaarlijk mensen vinden die bereid zouden zijn zo'n onzeker recht te kopen. Evenmin voor splitsing in appartementsrechten vatbaar is het recht van gebruik en bewoning. De oorzaak ligt hier in de onoverdraagbaarheid van dit recht. De bloot eigenaar daarentegen van een gebouw, dat bezwaard is met een recht van vruchtgebruik of van gebruik en bewoning,

2. Asser-Beekhuis II, nr. 296.

kan zijn recht wel in appartementsrechten splitsen, het recht van vruchtgebruik, resp. gebruik en bewoning blijft dan echter op het geheel rusten (art. 875h lid 3).

Men moet aannemen, dat ook het recht van beklemming, dat ook in meer 'verstedelijkte' gebieden van de provincie Groningen voorkomt, in appartementsrechten kan worden gesplitst. Hetzelfde geldt voor het stadsmeierrecht. Onder de vigeur van het oude art. 638a stond het buiten twijfel, dat de beklemde meier zijn huis in appartementen kon splitsen. Volgens dat artikel kon immers *de eigenaar* van een gebouw het betreffende gebouw in appartementen splitsen en de beklemde meier is eigenaar van de opstallen. Art. 875a spreekt echter niet meer van splitsing van een *gebouw*, maar over splitsing van een *recht*. Daar evenwel niet blijkt, dat de wetgever de splitsbaarheid van beklemrecht en stadsmeierrecht heeft willen afschaffen, mogen wij aannemen dat beide rechten in appartementsrechten kunnen worden gesplitst, temeer omdat beide rechten evenals het opstalrecht de gerechtigde tot eigenaar van de opstallen maken en dus niet goed valt in te zien, waarom het opstalrecht, naar art. 875a lid 1 met zovele woorden bepaalt, wel kan worden gesplitst, de beide eerstgenoemde rechten daarentegen niet.

De splitsing van een recht betreft volgens art. 875a lid 1 het gebouw en de grond, beide met toebehoren. Het begrip toebehoren is in deze bepaling ruimer dan de term 'hulpzaken' (zie p. 34). Onder dit begrip vallen ook andere ten nutte van het gebouw of het erf bestemde zaken die niet door hun vorm als zodanig zijn te herkennen, bijv. vloermatten in een gemeenschappelijk portaal, een grasmaaimachine voor de gemeenschappelijke tuin. Dit is van belang, daar zo de aandelen van de appartementseigenaars in deze roerende zaken in hun appartementsrechten zijn begrepen en dus niet bij vervreemding of toedeling van deze rechten afzonderlijk behoeven te worden geleverd. Dege ne die gerechtigd is tot een appartementsrecht wordt krachtens lid 4 van art. 875a 'appartementseigenaar' genoemd. De wetgever heeft in zoverre het normale spraakgebruik gevolgd, hoewel de term in strijd is met de wettelijke regeling: uit de definitie van lid 3 blijkt immers juist, dat de appartementsgerechtigde *geén* eigenaar is van 'zijn' flat.

Als niet de eigenaar, doch een opstaller of erfpachter tot een splitsing van zijn recht in appartementsrechten wil overgaan, heeft hij toestemming van de bloot eigenaar nodig. Deze laatste mag de toestemming niet zonder redelijke grond weigeren. Inzoverre is de huidige regeling anders dan de vóór 1972 geldende bepaling, die toestemming zonder meer eiste. Sommige gemeenten, die grond in erfpacht hadden uitgegeven, verleenden deze toestemming nooit. Een dergelijke praktijk is nu niet meer mogelijk. Wordt de toestemming zonder redelijke grond geweigerd of reageert de eigenaar niet op het verzoek, dan kan de kantonrechter machtiging tot splitsing geven (art. 875a lid 6), maar de kantonrechter kan zijn toestemming uitsluitend geven als de toestemming zonder redelijke grond is geweigerd, wat impliceert, dat de rechter moet nagaan of de eigenaar in redelijkheid tot een weigering had kunnen komen. Hij

mag dus slechts marginaal toetsen. Sinds het in werking treden van de nieuwe regeling heeft de rechter al enkele malen moeten toetsen, of de toestemming door de eigenaar niet onredelijk was geweigerd. De HR besliste in dit verband reeds, dat een gemeente die eigenares is van in erfpacht uitgegeven grond, de toestemming ook mag weigeren op gronden aan haar publiekrechtelijke taak ontleend (HR 23 december 1976, NJ 1977, 409, m.n. W.M.K.).<sup>3</sup> Ook is het niet onder alle omstandigheden onredelijk, als de eigenaar de toestemming slechts wenst te geven op voorwaarde, dat de canon wordt verhoogd en voortaan vijfjaarlijks zal worden herzien<sup>4</sup> (Ktg. Amsterdam 15 oktober 1974, NJ 76, 22). Toen evenwel een gemeente (erfverpachter) weigerde toestemming te geven voor splitsing met het betoog, dat daardoor de mogelijkheid werd geschapen dat in éénzelfde perceel elke binding tussen bewoner en bedrijfsruimte zou komen te ontbreken, werd deze weigering als kennelijk zonder redelijke grond aangemerkt (Ktg. 's-Gravenhage 11 april 1983, NJ 1984, 138). De canon, resp. retributie die voor erfpacht, resp. opstalrecht verschuldigd is, wordt na splitsing over de appartementsrechten verdeeld (875i, 875j). Indien een erfpachter of opstaller tot splitsing van zijn recht in appartementsrechten zou overgaan zonder toestemming van de bloot eigenaar te hebben verkregen, zou het overigens te ver gaan om tot absolute nietigheid van de splitsing te concluderen. De toestemmingseis van art. 875a lid 6 beoogt uitsluitend de belangen van de grondeigenaar te beschermen: het is daarom redelijk aan te nemen dat er in zo'n geval sprake is van een relatieve nietigheid van de splitsing waarop slechts de grondeigenaar een beroep mag doen.

Hierboven is betoogd, dat ook beklemrecht en stadsmeierrecht in appartementsrechten kunnen worden gesplitst. De bepaling, dat toestemming moet worden gevraagd aan de eigenaar, dient dan ook bij een voorgenomen splitsing van een beklemrecht in acht te worden genomen. Evenals bij splitsing door een erfpachter moet men ook hier aannemen, dat na splitsing de periodiek te betalen bedragen over de appartementsrechten worden verdeeld. Hetzelfde geldt voor het bij overgang van het recht verschuldigde geschenk. Voor splitsing van het stadsmeierrecht hoeft men niet de eis van toestemming van de eigenaar te stellen. Anders dan het beklemrecht is het stadsmeierrecht immers een deelbaar recht, dat zonder toestemming van de eigenaar gedeeltelijk kan worden overgedragen.

Niet ieder gebouw mag in appartementen worden verdeeld. De delen moeten geschikt zijn om als 'afzonderlijk geheel' te worden gebruikt, zo blijkt uit lid 3 van art. 875a. Elk gedeelte moet dus zelfstandig voor bewoning, bedrijfsruimte, enz. geschikt zijn.

Soms kan evenwel bovendien pas tot splitsing worden overgegaan, nadat daartoe een overheidsvergunning is verkregen. Dit is het geval sinds het inwerking treden van de wet van 12 september 1974, Stb. 526, waarbij de Woningwet werd aangevuld met de artt. 56a en 56b. Krachtens deze artikelen van de

3. Vgl. ook A. A. van Velten, *Bouwrecht* 1979, 745-749.

4. Daartegen verzet zich echter Beekhuis/Verdocs Kleijn/Linders, *Hfdst. VI, par. 3, aant. 15.*

Woningwet kunnen bij Koninklijk Besluit gemeenten worden aangewezen, waarin het verboden is om zonder schriftelijke toestemming van B en W over te gaan tot splitsing van een recht op een vóór een eveneens bij KB vast te stellen datum tot stand gekomen gebouw. Volgens art. 56a lid 3 Woningwet moet een splitsingsvergunning worden geweigerd, indien de toestand van het te splitsen gebouw of een gedeelte daarvan zich uit oogpunt van indeling of staat van onderhoud tegen splitsing verzet. Dit is steeds het geval indien het gebouw, waarop de splitsing betrekking heeft één of meer woningen bevat, die onbewoonbaar zijn verklaard. Ook zal een splitsingsvergunning steeds worden geweigerd, indien B en W de eigenaar van het betreffend gebouw ingevolge de Woningwet hebben aangeschreven om bepaalde voorzieningen te treffen en deze voorzieningen nog niet zijn aangebracht, danwel de eigenaar tegelijk met de beslissing omtrent het verzoek op de splitsingsvergunning aanschrijven bepaalde voorzieningen te treffen. Volgens art. 56a lid 3 Woningwet kan een splitsingsvergunning tenslotte worden geweigerd, indien redelijkerwijs mag worden verwacht dat de uitvoering van sanerings-, reconstructie- of verbeteringsplannen door het afgeven van een splitsingsvergunning nadelig kan worden beïnvloed. Een weigering wegens deze grond mag echter uitsluitend plaatsvinden, indien de desbetreffende plannen waren vervat in een bestemmingsplan of in een ontwerp van een bestemmingsplan of voor een herziening daarvan, dat reeds vóór indiening van het verzoek om splitsingsvergunning ter inzage was gelegd.

In 1985 aanvaardde ons parlement een initiatiefwet op de woningsplitsing (Wet van 28 oktober 1985, Stb. 575), krachtens welke de artt. 56a en 56b Woningwet zouden worden vervangen door een regeling neergelegd in nieuw geformuleerde artikelen 56a-56h Woningwet.<sup>5</sup> Het voornaamste doel van deze initiatiefwet was de in art. 56a Woningwet limitatief opgesomde gronden van weigering van een splitsingsvergunning uit te breiden. Art. 56d lid 1 verleent aan een gemeenteraad de bevoegdheid om een splitsingsverordening vast te stellen, die gronden van weigering van een vergunning bevat, die verband houden met het belang van de volkshuisvesting. Hierdoor heeft een gemeente een instrument waarmee de omzetting van goedkope (etage-)huurwoningen in koopwoningen kan worden tegengegaan. Lid 4 van Art. 56d bepaalt vervolgens, dat bij algemene maatregel van bestuur nadere voorschriften zullen worden vastgesteld met betrekking tot de in een splitsingsverordening op te nemen weigeringsgronden. Het betreffende artikellid stelt voorts, dat deze voorschriften in elk geval zullen betreffen de maximale huurprijs of andere kwaliteitsmaatstaf ten aanzien van een of meer afzonderlijke woningen waarbeneden de splitsingsvergunning kan worden geweigerd. De bedoelde algemene maatregel van bestuur werd als Besluit weigeringsgronden splitsingsverordening van 19 september 1986 gepubliceerd in Staatsblad 482. De nieuwe artt. 56a-56h Woningwet en het Besluit weigeringsgronden splitsingsverordening

5. Daarover kritisch W. van Ham-Wagner, *Bouwrecht* 1985, 2-4 en J. H. Beckhuis, *Bouwrecht* 1985, 834-837.

1981 zullen pas in de loop van 1987 in werking treden. De reden daarvoor is dat art. 56a van de initiatiefwet een ruimere werkingssfeer dan het oude art. 56a Woningwet zou hebben. Het oude art. 56a bepaalde dat het vereiste van een splitsingsvergunning slechts geldt voor door de Kroon aangewezen gemeenten of gedeelten van gemeenten, terwijl het voorts slechts geldt voor gebouwen, tot stand gekomen vóór een door de Kroon vastgestelde datum. Deze laatste clausulering ontbrak in de initiatiefwet. Dit vervallen van de tijdslimiet werd door de Raad van State – o.a. in dereguleringsperspectief – ongewenst geacht. Daarom werd door de regering nog voor de invoering van de wet van 28 oktober 1985 een wetsontwerp tot wijziging van deze wet ingediend. Het belangrijkste wijzigingsvoorstel betrof een verandering van het nieuwe art. 56a lid 1 Woningwet in dier voege, dat de woorden ‘een recht op een gebouw’ zouden worden vervangen door de woorden ‘een recht op een door Ons vast te stellen tijdstip tot stand gekomen gebouw’. Dit wetsontwerp werd in maart 1987 door ons parlement aanvaard. Het bedoelde tijdstip zal trouwens van gemeente tot gemeente kunnen verschillen, zodat goed zal kunnen worden aangesloten bij de plaatselijke omstandigheden.

Splitsing is ook mogelijk als het gebouw, waarop de splitsing betrekking heeft, nog niet klaar is (art. 875b). Het is trouwens niet zo, dat slechts een recht op één gebouw met bijbehorende grond in appartementsrechten kan worden gesplitst. Meerdere gebouwen kunnen in één splitsing worden betrokken: zo komt het bijv. voor, dat het eigendomsrecht op een stuk grond waarop vakantiehuisjes staan dusdanig in appartementsrechten wordt gesplitst, dat elke appartementseigenaar tot het exclusief gebruik van één bepaald vakantiehuisje gerechtigd is. Zo’n constructie heeft duidelijke voordelen boven een overdragen in eigendom van de afzonderlijke huisjes. Zo geeft de appartementsconstructie onder meer de mogelijkheid om in het reglement van splitsing bindende voorschriften op te nemen met betrekking tot het gebruik, beheer en onderhoud van de afzonderlijke huisjes.<sup>6</sup>

In het kader van de splitsing van een gebouw kan uiteraard o.a. ook een bij het gebouw behorende parkeerplaats (zijnde bij het gebouw behorende grond, art. 875a lid 1) worden betrokken. Men kan dan dusdanig splitsen dat bij elke wooneenheid in het gebouw ook bepaalde in de akte van splitsing aangegeven parkeerruimte hoort. In dit verband is de vraag opgekomen, of een parkeerplaats ook een zelfstandig voorwerp van splitsing in appartementsrechten kan zijn. Kan het recht tot ‘exclusief’ gebruik van een parkeerplaats tot zelfstandig appartementsrecht worden verheven? Als men de tekst van art. 875a lid 1 letterlijk neemt, is het niet mogelijk uitsluitend het recht op een stuk grond, in ons voorbeeld een parkeerplaats, in appartementsrechten te splitsen: het genoemde artikel opent immers de mogelijkheid om het recht op een (toekomstig) *gebouw* met toebehoren *en* op de *daarbij behorende* grond in appartementsrechten te splitsen: splitsing van een recht op grond is kennelijk

6. Vgl. Verdoes Kleijn, WPNR 5445; Zie voor andere (mogelijke) doeleinden voor het betrekken van meerdere gebouwen in één splitsing Verdoes Kleijn, preadvies, 87 e.v.



slechts mogelijk als op die grond een gebouw staat (of zal komen te staan). Het voordeel van zo'n — naar geldend recht dus waarschijnlijk onmogelijke — splitsing van het recht op bijv. een parkeerplaats geheel los van de splitsing van het recht op een gebouw moge duidelijk zijn: de tot zelfstandige appartementsrechten verheven 'parkeerplaatsen' zouden afzonderlijk kunnen worden verkocht en geleverd.<sup>7</sup>

De splitsing vindt plaats, aldus art. 875d, door het opmaken van een notariële akte en overschrijving van deze akte in de openbare registers. De inhoud van de akte dient te voldoen aan de door art. 875e lid 1 gestelde eisen: in de akte dient het te splitsen gebouw te worden genoemd, terwijl ook de kadastrale gegevens moeten worden vermeld, de afzonderlijke gedeelten van het gesplitste gebouw dienen nauwkeurig te worden omschreven, aan de akte van splitsing moet een tekening worden gehecht, waaruit duidelijk blijkt welke gedeelten van het gebouw bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en welke delen gezamenlijk zullen worden benut en in de akte van splitsing moet een reglement worden opgenomen. Het behoeft geen betoog, dat een akte van splitsing zoals art. 875e deze voor ogen heeft een omvangrijk boekwerk is. De proporties van de akte kunnen gelukkig echter weer iets gereduceerd worden, doordat het reglement van appartementseigenaars niet in extenso in de akte hoeft te worden opgenomen. Men mag in de akte verwijzen naar een in de openbare registers overgeschreven modelreglement. De Koninklijk Notariële Broederschap heeft twee verschillende modelreglementen<sup>8</sup> gepubliceerd, een modelreglement bij splitsing in appartementsrechten en een standaardreglement van splitsing van de eigendom van een service-flatgebouw. Beide modelreglementen hebben een annex waarin een alternatieve formulering van enkele bepalingen van het reglement wordt voorzien, voor het geval men gebruik wil maken van de hierna nog te bespreken, door art. 875f lid 4 geboden mogelijkheid om het gebruik van een privé-gedeelte afhankelijk te stellen van de toestemming van de vergadering van eigenaars. Na de overschrijving in de openbare registers van de akte van splitsing heeft de inhoud daarvan, dus ook het daarin opgenomen reglement, werking niet alleen tegen alle rechtsverkrijgenden onder bijzondere titel, maar ook tegen allen, die hetzij om niet hetzij onder bezwarende titel een appartement ten gebruike hebben verkregen, dus ook tegen huurders en bruikleners (art. 875e lid 2).

### Het reglement

[875f] Art. 875f bepaalt ten aanzien van welke vragen het reglement een regeling *moet* geven — het zijn vijf punten — en ten aanzien van welke het reglement een regeling *kan* geven — dit zijn twee punten. Het reglement heeft men wel de grondwet van het gebouw genoemd. De opsomming die art. 875f inhoudt, biedt een staalkaart van de vele moeilijkheden aan dit zakelijk ge-

7. Vgl. Asser-Beekhuis II, 176; Beekhuis/Verdoes Kleijn/Linders, Hfdst. VI, par. 2, aant. 13 sub f; E. Kwakernaak, *Bouwrecht* 1985, 44.

8. De tekst van de beide modelreglementen is afgedrukt bij Beekhuis/Verdoes Kleijn/Linders.

notsrecht verbonden. Het reglement moet bepalingen inhouden over wat gezamenlijke schulden zullen zijn, over een jaarlijks op te stellen exploitatierekening, het moet een regeling inhouden over het gebruik, beheer en onderhoud van de delen van het gebouw, die gemeenschappelijk worden gebruikt, een regeling betreffende de assurantie en de oprichting van een vereniging van eigenaars. Eveneens dient het reglement te bevatten de statuten van laatstgenoemde vereniging. In lid 2 van art. 875f worden aan de inhoud van deze statuten enkele eisen gesteld. De naam van de vereniging dient te beginnen met 'Vereniging van Eigenaars' (mag worden afgekort als V.v.E.) en moet verder de ligging van het in appartementen gesplitste gebouw vermelden.

Het is van belang het reglement van appartementseigenaars, de statuten van de Vereniging van Eigenaars en het huishoudelijk reglement, dat deze laatste vereniging niet zelden heeft, niet door elkaar te halen. Slechts het reglement van appartementseigenaars en de statuten van de V.v.E. moeten in de openbare registers worden gepubliceerd. Het reglement en daarmee ook de in dit reglement voorkomende statuten maakt immers deel uit van de akte van splitsing, die in die registers dient te worden overgeschreven. In tegenstelling daartoe blijkt de inhoud van een huishoudelijk reglement dat een V.v.E. soms ook nog weer heeft opgesteld, niet uit de registers.

Zoëven is al gezegd, dat het reglement van appartementseigenaars nog twee andere regelingen kan inhouden. Aan de appartementsrechten kan namelijk het lidmaatschap van een nader aangegeven vereniging worden gekoppeld. Dit bewerkstelligt, dat in een dergelijk geval de appartementseigenaars behalve lid van de V.v.E. ook nog lid zijn van die andere vereniging.

Van zeer groot belang is verder de mogelijkheid om in het reglement te bepalen, dat de V.v.E. het recht heeft om de eigenaar of gebruiker van een appartement het gebruik daarvan *wegens in het reglement nader aangegeven gewichtige redenen* te verbieden. Dit opent de mogelijkheid in het reglement zogenaamde welstandsbepalingen op te nemen.<sup>9</sup> Op deze wijze kan de V.v.E. trachten te verhinderen, dat het aanzien (en daarmee de prijs) van een in appartementen gesplitst gebouw daalt, doordat een nieuwe gebruiker niet 'past' bij de overige appartementseigenaars. In vele reglementen is dit zo uitgewerkt, dat aan iemand het gebruik van zijn appartement kan worden ontzegd als deze zich onbehoorlijk gedraagt tegenover de gebruikers van de andere appartementen, terwijl tevens wordt bepaald, dat een nieuwe eigenaar of gebruiker aan de V.v.E. toestemming moet vragen alvorens hij tot gebruik van zijn appartement overgaat. Het reglement moet dan in beginsel aangeven op welke gronden toestemming tot het in gebruik nemen van een appartement kan worden geweigerd, respectievelijk het verdere gebruik kan worden ontzegd. Dikwijls noemen reglementen deze gronden echter niet uitdrukkelijk, maar volstaan met betrekking tot de benodigde toestemming met de bepaling, dat de vereniging deze kan weigeren als op grond van redelijkheid en billijk-

9. Volgens Verdoes Kleijn, preadvies, p. 80 komen zulke welstandsbepalingen in ongeveer 40% van alle splitsingsreglementen voor.

heid van de overige appartementseigenaars niet kan worden gevergd, dat zij de nieuwe eigenaar of gebruiker in hun midden opnemen. (Zo ook art. 24a lid 3 van annex 1 behorende bij het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten en art. 20a lid 3 van annex A behorende bij het standaardreglement van splitsing van de eigendom van een serviceflat). Men kan zich afvragen, of de nader aan te geven gewichtige redenen in een reglement voldoende zijn geconcretiseerd door zo'n simpele verwijzing naar redelijkheid en billijkheid. Men zal echter wel moeten aannemen dat een dergelijke vage norm is toegestaan, daar het vrijwel ondoenlijk is om alle omstandigheden op te sommen, die gewichtige redenen zouden kunnen opleveren om bewoning te weigeren. Wel moet men eisen, dat de V.v.E. bij een weigering van toestemming tot gebruik van een appartement aangeeft, waarom niet kan worden gevergd, dat de appartementseigenaars de betrokkene in hun midden opnemen. Daarbij zullen hoge eisen aan de motivering van de weigering moeten worden gesteld.

De V.v.E. dient aan te geven, waarom het leefpatroon van de nieuwe eigenaar of gebruiker dusdanig is, dat toestemming niet kan worden gegeven. Ook komt het voor, dat een V.v.E. die in het reglement van splitsing heeft gesteld dat toestemming tot gebruik kan worden geweigerd op grond van redelijkheid en billijkheid, in het huishoudelijk reglement criteria formuleert, waaraan iemand moet voldoen, wil hij toestemming tot gebruik kunnen krijgen. In het huishoudelijk reglement wordt dan dus de 'redelijkheid en billijkheid' nader ingekleurd. We moeten evenwel aannemen, dat een V.v.E. in een dergelijk geval een weigering van toestemming nooit mag motiveren met een eenvoudige verwijzing naar die in dat huishoudelijk reglement geformuleerde criteria en de toevoeging dat wegens het niet voldoen aan die criteria de weigering van toestemming dus door redelijkheid en billijkheid wordt geëist. De motivering van de weigering moet zich concentreren op de persoon en de daden van degene, die het appartement wenst te gebruiken. De in het huishoudelijk reglement aangegeven criteria kunnen hoogstens een hulpmiddel zijn om tot een oordeel over de persoon van de gebruiker te komen.

Zowel wanneer in het reglement van splitsing gronden tot het weigeren van toestemming worden aangegeven, als wanneer in het kader van een concrete afwijzingsprocedure de 'redelijkheid en billijkheid' nader wordt uitgewerkt, moet in het oog worden gehouden, dat de maatstaven die worden aangelegd zodanig dienen te zijn, dat het er niet aan voldoen inderdaad *gewichtige* redenen tot weigeren oplevert.<sup>10</sup> In de regel zal daarom bijv. niet mogen worden gesteld, dat personen onder de dertig jaar, die ongehuwd zijn en niet gehuwd zijn geweest, geen toestemming kunnen krijgen. Uiteraard mogen ook onder geen voorwaarde maatstaven worden gehanteerd die een strafbaar feit opleveren. Op deze plaats moge worden volstaan met een verwijzing naar art. 429 quater Sr. Dat artikel bepaalt, dat hij die in de uitoefening van zijn beroep of

10. Zie daarover de door J. M. C. M. Smarius, W. Schenk en G. R. de Groot gevoerde discussie in WPNR 5552, 5570, 5575 en 5589; voorts G. R. de Groot, AA 1985, 155-160 en R. F. H. Mertens, WPNR 5779.

bedrijf, bij het aanbieden van goederen of diensten, dan wel bij het gestand doen van een aanbod, iemand wegens zijn ras achterstelt, wordt gestraft met hechtenis van ten hoogste een maand of geldboete van ten hoogste duizend gulden. Voorts zullen m.i. geen financiële criteria mogen worden gehanteerd. Zulke financiële maatstaven worden dikwijls gemotiveerd door het argument, dat het wenselijk is om na te gaan, of een nieuwe bewoner zijn financiële verplichtingen jegens de V.v.E. wel zal kunnen nakomen. Daarbij wordt met name gedoeld op de schulden en kosten die ingevolge wet of reglement voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaars komen en waaraan iedere appartementseigenaar moet bijdragen (vgl. art. 875g). Dit is echter ondeugdelijk. De bedoelde financiële verplichtingen rusten primair op de appartementseigenaar: de welstandsbepalingen richten zich echter tegen de bewoner, die niet dezelfde persoon als de eigenaar hoeft te zijn. Bovendien is dit financiële argument ook niet sterk, omdat art. 1185 sub 8 de V.v.E. een hoog gerangschikt privilege op het appartementsrecht van een niet betalende appartementseigenaar geeft. In zoverre geeft de wet dus al een zekere garantie voor het nakomen van financiële verplichtingen. Nu kan dit privilege weliswaar niet opboksen tegen een eventueel op het appartementsrecht rustende hypotheek, maar de V.v.E. hoeft voor een grotere financiële zekerheid nog niet naar de welstandsbepalingen te grijpen. Zij zou evengoed voor eventuele toekomstige vorderingen op een appartementseigenaar verlening een hypotheekrecht op diens appartement kunnen eisen.

Als een V.v.E. weigert aan een eigenaar toestemming tot gebruik van een appartement te geven, biedt art. 875o de mogelijkheid beroep op de kantonrechter te doen. Deze kan in de plaats van de geweigerde toestemming tot gebruik zijn machtiging daartoe stellen, indien hij oordeelt dat de toestemming zonder redelijke grond is geweigerd. Eenzelfde beroep is ook mogelijk, als de V.v.E. niet reageert op een verzoek toestemming te verlenen. Indien de gronden in het reglement staan, dient de rechter in principe te volstaan met de controle, of men bij hantering van die gronden in redelijkheid tot de conclusie kon komen, waartoe de V.v.E. in het concrete geval is gekomen. Dit is uiteraard anders, als de rechter meent, dat een in het reglement genoemde grond *geen gewichtige reden* is en hij mag dat aannemen, indien hij van oordeel is dat de V.v.E. in redelijkheid niet had kunnen stellen, dat de concrete weigeringsgrond een gewichtige reden tot weigering opleverde.

Moeilijk bepaalbaar is de grens van de bevoegdheid tot machtigen van de rechter, als in het reglement slechts verwezen wordt naar redelijkheid en billijkheid. De rechter zal in zo'n geval moeten bepalen, of de V.v.E. in redelijkheid kon menen, dat de bij de weigeringsbeslissing genoemde feiten en omstandigheden zulke gewichtige redenen tot weigering van toestemming opleveren, dat op grond van redelijkheid en billijkheid niet kon worden verlangd de betrokkene op te nemen.

In beide gevallen zal de rechter dus moeten nagaan, of de in het reglement genoemde, resp. de bij de beslissing vermelde gronden in redelijkheid als gewichtige redenen kunnen worden beschouwd. Bij de bepaling hiervan zal de

rechter allereerst moeten objectiveren: kan *men* in redelijkheid tot de conclusie komen, dat een bepaalde grond gewichtig genoeg is om toestemming tot gebruik te weigeren. Bij de beantwoording van deze vraag speelt de kennelijke bestemming van het in appartementen gesplitste gebouw een rol: met betrekking tot een als serviceflat voor bejaarden ingericht gebouw zal men sneller mogen aannemen dat bepaalde feiten een gewichtige reden tot weigeren opleveren dan bij een 'normale' flat. Vervolgens zal de rechter moeten subjectiveren: kan *deze* groep appartementseigenaars in redelijkheid menen, dat *voor hen* de genoemde grond een gewichtige reden tot weigeren oplevert? We zullen dit met een voorbeeld illustreren. Aan iemand wordt toestemming geweigerd omdat hij operazanger is en de gewoonte heeft thuis toonladders en aria's te oefenen. De rechter zal moeten vaststellen, of men objectief tot de conclusie kan komen, dat een dergelijke gewoonte gecombineerd met de gehorigheid van het gebouw een grond tot weigeren oplevert. Subjectiverend zal de rechter echter moeten concluderen dat *deze* V.v.E. niet in redelijkheid tot deze gevolgtrekking kon komen, indien vaststaat, dat in het in appartementen gesplitst gebouw reeds een dagelijks toonladders en liederen zingende musicalzangeres woont, terwijl de V.v.E. haar geen toestemming tot het in gebruik nemen van haar appartement had geweigerd en ook later niet tegen haar is opgetreden.

De eigenaar van een appartement aan wie door de V.v.E. toestemming tot gebruik van zijn appartement wordt geweigerd, kan behalve de weg van art. 876o ook die van art. 876d kiezen: hij kan het weigeringsbesluit van de V.v.E. op één van de gronden van art. 876d laten vernietigen (vgl. Rb. Arnhem 20 december 1984, KG 1985, 43). Een dergelijke procedure moet evenwel worden afgeraden,<sup>11</sup> omdat de betreffende eigenaar na vernietiging van het besluit van de V.v.E. zijn appartement nog steeds niet in gebruik mag nemen. Hij heeft daartoe immers de toestemming van de V.v.E. nodig en deze kan slechts ex art. 875o door een rechterlijke machtiging worden vervangen. Na vernietiging ex art. 876d van een slecht gemotiveerd weigeringsbesluit loopt de eigenaar trouwens bovendien het niet denkbeeldige gevaar, dat de V.v.E. vervolgens een nieuw – beter gemotiveerd – weigeringsbesluit neemt.

Boven werd al vermeld, dat het reglement van splitsing ook kan voorzien in de mogelijkheid, dat de V.v.E. iemand op bepaalde in dat reglement te noemen gronden het verdere gebruik van het appartement ontzegt. Dikwijls wordt dit in reglementen dusdanig uitgewerkt, dat een dergelijke ontzegging van verder gebruik kan worden uitgesproken ingeval van niet nakoming of overtreding van het reglement van splitsing of het huishoudelijk reglement van de V.v.E. of indien een gebruiker zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de eigenaars of gebruikers van andere appartementen. Het spreekt vanzelf, dat een besluit tot ontzegging van het verdere gebruik van een appartement niet te lichtvaardig mag worden genomen. Een besluit tot ontzegging van het verdere gebruik van een appartement is immers nog veel in-

11. Zo R. F. H. Mertens, WPNR 5779.

grijpender dan de zoëven besproken weigering van toestemming tot gebruik, nu in het eerste geval de betrokkene aan wie het gebruik wordt ontzegd, al in het betreffende appartement woont! Indien iemand aan wie het gebruik van een appartement wordt ontzegd, tegen dit besluit wil opkomen, gaat dit niet via de procedure van art. 875o. Hij zal het besluit echter op één van de in art. 876d genoemde gronden aan de kantonrechter vernietiging kunnen voordragen. Eén van de in dat artikel genoemde gronden is strijd met de goede trouw. Wil men een besluit van een V.v.E. tot ontzegging van het verdere gebruik van een appartement vernietigd zien, dan ligt het het meest voor de hand een beroep op deze grond te doen, dus te stellen, dat de betreffende beslissing in strijd met de goede trouw is genomen. Het is uiteraard verre van eenvoudig aan te geven onder welke omstandigheden een besluit tot ontzegging van het verdere gebruik van een appartement inderdaad ook in strijd met de goede trouw zal zijn. Een besluit moet evenwel in elk geval geacht worden niet in overeenstemming te zijn met de eisen van de goede trouw, als het is genomen, zonder dat de V.v.E. de betrokken appartementseigenaar van te voren heeft gewaarschuwd, dat bepaalde van zijn gedragingen aanleiding geven ontzegging van het gebruik van zijn appartement door de V.v.E. te overwegen. Evenmin is het overeenkomstig de eisen van de goede trouw om het verdere gebruik te ontzeggen op grond van de feiten en omstandigheden, die ook al aanwezig waren ten tijde van het verzoek tot ingebruiknemen van het appartement en toen ook al bekend waren aan de V.v.E., terwijl de V.v.E. destijds geen gebruik heeft gemaakt van een mogelijkheid toestemming tot ingebruikneming te weigeren.

Tenslotte moet onder ogen worden gezien, hoe de situatie rechtens is, als de V.v.E. iemand het verdere gebruik van zijn appartement heeft ontzegd en dit ontzeggingsbesluit onaantastbaar is geworden. Eén en ander hangt sterk af van de inhoud van het reglement van appartementseigenaars. Het is echter niet steeds geheel duidelijk welke middelen de V.v.E. in zo'n geval precies ter beschikking staan (vgl. HR 7 april 1978, NJ 1978, 545 m.n. W.H.H.).

Door de splitsing in appartementsrechten ontstaan in beginsel gelijke aandelen. Het reglement van splitsing kan echter anders bepalen. Evenzo zijn de appartementseigenaars ook verbonden voor gelijke delen van de gezamenlijke schulden en kosten, tenzij dit in het reglement anders is geregeld. Voor de gezamenlijke schulden en kosten is naast appartementseigenaars de V.v.E. aansprakelijk (art. 875g lid 4).

### **Rechten op en overdracht van appartementsrechten; aansprakelijkheid voor schulden**

[875g-q] Indien op het in de splitsing betrokken goed of een gedeelte van dat goed een hypotheek rustte, dan rust die hypotheek nadien op alle appartementen, resp. op die appartementsrechten die betrekking hebben op het verhypothekerde gedeelte. Het in art. 1209 vastgelegde beginsel van de ondeelbaarheid van het recht van hypotheek is daarmee gehandhaafd. Hetzelfde als voor hypotheek geldt voor grondrente, een beslag of een voorrecht (art. 875h

lid 2). Een recht van erfdienstbaarheid, erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik en bewoning blijft na splitsing ongewijzigd op (het belaste gedeelte van) het bij de splitsing betrokken goed rusten (art. 875*h* lid 3). Hetzelfde geldt, naar men mag aannemen, voor het beklemrecht en stadsmeierrecht. De periodiek voor deze rechten verschuldigde bedragen (voor het recht van erfpacht, beklemrecht, stadsmeierrecht en soms voor het recht van opstal) worden na de splitsing over de appartementsrechten verdeeld (art. 875*i* lid 1). Art. 875*i* lid 2 merkt de plicht tot betaling van deze bedragen aan als een voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaars komende deelbare schuld waarvoor zij gezamenlijk aansprakelijk zijn. Deze formulering houdt geen hoofdelijke aansprakelijkheid in, maar herinnert aan art. 875*g* lid 3, waar wordt gezegd dat de appartementseigenaars in een dergelijk geval ieder verbonden zijn voor een gelijk deel, tenzij het reglement een andere verhouding bepaalt. Ingevolge art. 875*g* lid 4 is de V.v.E. naast de individuele appartementseigenaars voor de verschuldigde bedragen aansprakelijk.

Op grond van art. 780 lid 2 kan een recht van erfpacht vervallen worden verklaard, wanneer de canon niet wordt betaald. Om te voorkomen, dat een recht van erfpacht, dat op het in de splitsing betrokken goed rust, vervallen wordt verklaard wegens wanbetaling door één der appartementseigenaars van zijn aandeel in de canon, bepaalt art. 875*j*, lid 1 dat vervallenverklaring slechts kan worden uitgesproken wegens niet betaling van de gehele canon. Ingeval één der appartementseigenaars gedurende 5 jaar betaling van zijn aandeel in de canon achterwege laat, kan de grondeigenaar vorderen dat de rechter hem het betreffende appartementsrecht toewijst. Vaak zal dit wel niet gebeuren, daar de V.v.E. immers naast de individuele appartementseigenaars voor het verschuldigde bedrag aansprakelijk is.

Daar een appartementsrecht een zelfstandig zakelijk recht is, kan dit worden overgedragen, met zakelijke en persoonlijke rechten worden bezwaard<sup>12</sup> en voor schulden worden uitgewonnen (art. 875*k*, lid 1, 875*m*, 875*n*). In verband met de overdracht van appartementsrechten is de rechter geconfronteerd met de vraag, of de vordering tot levering van een appartementsrecht reëel kan worden geëxecuteerd (levering door overschrijving van het tot levering veroordeelde vonnis): de vraag is bevestigend beantwoord (Rb. 's-Gravenhage 30 november 1976, NJ 1978, 13), zulks in overeenstemming met de mogelijkheid van reële executie van vorderingen tot levering van registergoederen in het NBW (vgl. art. 3.11.4 lid 1; zie verder boven p. 231). De appartementseigenaar mag in zijn eigen gedeelte wijzigingen aanbrengen, voorzover hij de andere appartementseigenaars daardoor niet benadeelt. Wel moet hij wijzigingen ingevolge art. 875*l*, lid 2 aan de V.v.E. melden. Als de wijziging leidt tot verhoging van de verzekeringspremie voor het gebouw, moet hij (en zijn rechtsopvolgers) de premieverhoging voor zijn rekening nemen. Uit het verband met lid 2 mag m.i. worden geconcludeerd, dat slechts die wijzigingen

12. Zie voor de vraag of op een appartementsrecht een erfpachtsrecht kan worden gevestigd F. G. Vreede, WPNR 5389.

hoeven te worden gemeld, die wellicht de verzekeringspremie kunnen beïnvloeden.

Als een appartementsrecht van gerechtigde verandert, moet de nieuwe gerechtigde de V.v.E. zo snel mogelijk van zijn verwerving op de hoogte stellen. Terzake van de aan de V.v.E. of de gezamenlijke eigenaars verschuldigde bijdragen die in het voorafgaande en het lopende jaar zijn vervallen, worden de oude en nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk. Deze bepaling is van regellend recht. Ook als iemand een recht van vruchtgebruik of een recht van gebruik en bewoning op het appartementsrecht verwerft, dient de V.v.E. op de hoogte te worden gesteld. De vruchtgebruiker (resp. hij die het recht van gebruik en bewoning heeft) is in plaats van de eigenaar aansprakelijk voor de aan de V.v.E. of de gezamenlijke eigenaars verschuldigde bijdragen. Wat betreft de gewone lasten en normale herstellingen is hij tevens draagplichtig. Buitengewone lasten en herstellingen komen voor rekening van de eigenaar en kunnen met deze na afloop van het vruchtgebruik, resp. recl. van gebruik en bewoning worden verrekend. Voor bijdragen van het jaar, waarin het recht van vruchtgebruik, resp. het recht van gebruik en bewoning ontstaat, en het daaraan voorafgaande jaar is de eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.

Het stemrecht in de vergadering van eigenaars wordt door de vruchtgebruiker uitgeoefend, tenzij bij de vestiging van dit recht anders is bepaald. Hetzelfde geldt voor degene die het recht van gebruik en bewoning heeft. Deze regeling is tegengesteld aan die bij vruchtgebruik op aandelen van een NV of een BV. Daar heeft de eigenaar stemrecht, tenzij bij de vestiging van het vruchtgebruik anders is bepaald (artt. 2:88, 197).

Voor bijdragen verschuldigd door appartementseigenaar of vruchtgebruiker hebben de gezamenlijke eigenaars of de V.v.E. een voorrecht (art. 1185 sub 9). Zie p. 438.

## TWEDE AFDELING

### *Van de Vereniging van Eigenaars*

[876-876i] In de artt. 876-876i worden nadere regels over de V.v.E. gegeven. In overeenstemming met de bepalingen van het Tweede Boek vermeldt art. 876 lid 2 dat de V.v.E. rechtspersoon is. Krachtens het eerste lid van art. 876 is elke appartementseigenaar van rechtswege lid van de V.v.E.; het lidmaatschap van een persoon eindigt uitsluitend, indien hij ophoudt appartements-eigenaar te zijn.

De taak van de V.v.E. wordt in art. 876a omschreven. De V.v.E. voert het beheer over de gemeenschap, met uitzondering van de gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Ter uitvoering van haar taak kan de V.v.E. de gezamenlijke appartementseigenaars in en buiten rechte vertegenwoordigen. Lid 3 van art. 876a bepaalt verder uitdrukkelijk, dat de



V.v.E. er op toeziet, dat de verplichtingen worden nagekomen die appartementseigenaars of degenen, die aan een appartementseigenaar een gebruiksrecht ontlene, krachtens de wet of het reglement jegens elkaar hebben. Tegen nalatige personen kan de V.v.E. in rechte optreden. Het feit, dat de V.v.E. tegen appartementseigenaars die hun verplichtingen niet nakomen, kan optreden, houdt intussen niet in, dat een individuele appartementseigenaar dit niet kan: ook hij kan tegen overtreding van de splitsingsakte of het reglement ageren (Rb. 's-Gravenhage 13 oktober 1983, NJ 1985, 542). Uit art. 876a lid 3 volgt niet, dat de V.v.E. de belangen van huurders van een appartement kan behartigen, laat staan dat de V.v.E. in de contractuele verhouding tussen de verhuurder/appartementseigenaar en de huurder van het appartement de verhuurder tegenover de huurder vertegenwoordigt in die voege dat tot de vereniging gerichte klachten van de huurder geacht zouden kunnen worden tot de verhuurder te zijn gericht (HR 23 januari 1987, RvdW 1987, 40).

Het bestuur van de vereniging wordt gevormd door één of meer administrateurs (art. 876e). De benoeming en het ontslag van de administrateur(s) geschiedt door de vergadering van eigenaars, het hoogste orgaan van de V.v.E. Een administrateur behoeft zelf niet één der eigenaars te zijn, hij kan een buitenstaander zijn. Het is niet onwaarschijnlijk, dat dit administrateurschap zich in de loop der jaren tot een apart beroep zal ontwikkelen, de administratiekantoren van onroerende goederen zullen zich hiermee belasten. Het betreft hier een arbeid waartoe deskundigheid is vereist.

De vergadering van eigenaars dient een voorzitter te kiezen. Deze vervangt het bestuur (dus de administrateur(s)), als dit niet kan optreden 876g; uit deze vervangingsregeling van art. 876g volgt trouwens, dat niet (één van) de administrateur(s) tot voorzitter van de Vergadering van eigenaars kan worden gekozen. De statuten van de V.v.E. kunnen verder nog in een raad van commissarissen voorzien, welke toezicht op het bestuur dient te houden. Ook de commissarissen worden door de vergadering van eigenaars gekozen en ontslagen. Zij behoeven evenmin als de administrateur(s) lid van de vereniging te zijn.

Voorzover het reglement niet anders bepaalt, vertegenwoordigt (ieder van) de administrateur(s) de vereniging in en buiten rechte (art. 876e). Hij beheert de middelen van de vereniging en voert de besluiten van de vergadering van eigenaars uit. Hij heeft toegang tot alle ruimten van het gebouw (ook tot de particuliere gedeelten) als dit voor de vervulling van zijn taak noodzakelijk is (art. 876f).

De vergadering van eigenaars mag regels stellen betreffende het gebruik der gemeenschappelijke gedeelten (art. 876c). Regels met betrekking tot het gebruik van de gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt dienen in het reglement van splitsing te staan (zie boven).

Elk lid kan besluiten van de vergadering van eigenaars door de kantonrechter laten vernietigen wegens strijd met wettelijke bepalingen betreffende de bevoegdheid van de vergadering, de wijze van tot stand komen der besluiten, wegens strijd met de akte van splitsing of wegens strijd met de goede trouw. (Dat deze mogelijkheid geen dode letter is, illustreren de beslissingen van Ktg.

Utrecht 16 december 1977, NJ 1979, 180 en Ktg. Breda 21 september 1981, NJ 1982, 331; vgl. voorts Hof 's-Gravenhage 6 juni 1984, NJ 1985, 598 en Rb. Arnhem 20 december 1984, KG 1985, 43).

Art. 876d werkt de voorwaarden voor een beroep op de rechter nader uit. Na de invoering van Boek 2 BW in 1976 kwam de vraag op, in hoeverre het nieuwe verenigingsrecht van Boek 2 ook geldt voor de Vereniging van Appartementseigenaars. Eén van de belangrijkste problemen hierbij is, of de V.v.E. moet worden ingeschreven in het verenigingenregister. Het antwoord op deze vraag is uitermate onzeker.<sup>13</sup> Derhalve kwam de wetgever in actie. Bij het parlement werd een wetsontwerp tot wijziging van het appartementsrecht aanhangig gemaakt (wetsontwerp 15 872): hierin werd voorgesteld door een nieuw eerste lid van art. 876 te expliciteren, dat de V.v.E. onderworpen zou zijn aan de regels van Boek 2 (titel 1 en titel 2 afdeling 1), voorzover in de artt. 876a e.v. daarvan niet uitdrukkelijk zou worden afgeweken. Voorts diende volgens het ontwerp een verplichting tot inschrijven van de V.v.E. in het verenigingenregister slechts te bestaan, indien door de splitsing vijf of meer appartementsrechten (zijn) ontstaan. Het wetsontwerp werd evenwel in de literatuur en ook in de Tweede Kamer minder gunstig ontvangen. In 1985 werd dit wetsontwerp daarom weer ingetrokken. Bij tweede nota van wijzigingen van de Invoeringswet Boeken 3, 5 en 6 van het NBW (vijfde gedeelte) (wetsontwerp 17 541) worden echter wijzigingen in titel 5.10 voorgesteld, die aanpassing van het appartementsrecht beogen aan de eerste twee titels van Boek 2, met betrekking tot welke titels bij het zesde gedeelte van de Invoeringswet 3, 5 en 6 van het NBW ingrijpende wijzigingsvoorstellen worden gedaan. In het nieuw voorgestelde art. 5.10.2.0 wordt heel precies aangegeven, welke bepalingen van deze twee nieuw geformuleerde titels van Boek 2 op de V.v.E. van toepassing zijn en welke niet. Daarmee is tegemoet gekomen aan een wens die voor het huidige recht zowel in de literatuur als vanuit de praktijk naar voren is gebracht en die mede ten grondslag lag aan vele van de bezwaren die tegen het ingetrokken wetsontwerp 15 872 waren gericht. Voorgesteld wordt nu om te bepalen, dat de gewijzigde titel 1 van Boek 2 ook op de V.v.E. van toepassing is 'behoudens de artikelen 4, 6, 13 lid 2, 17, 18, 19 leden 1-3, lid 5 tweede zin en lid 6, 20, 21 en 22 en met in achtneming van de in de volgende artikelen van de onderhavige titel aangegeven afwijkingen'. Volgens art. 5.10.2.0 lid 3 is de tweede titel van Boek 2 slechts van toepassing voorzover appartementsrechtelijke bepalingen daarnaar uitdrukkelijk verwijzen. Voorzover de inhoud van door het voorgestelde art. 5.10.2.0 lid 2 op de V.v.E. van toepassing verklaarde artikelen uit titel 1 van Boek 2 met de inhoud van bepaalde artikelen van de thans geldende versie van die titel overeenkomt, ligt het voor de hand om bij wijze van anticiperende interpretatie aan te nemen dat deze laatstbedoelde artikelen ook thans voor de V.v.E. gelden.

13. Daarover Asser-Beekhuis II, 358 e.v.; Beekhuis/Verdoes Kleijn/Linders, Hfdst. VI, par. 15, aant. 1; alsmede Stille, Den Tonkelaar en Van der Grinten in WPNR 5441, 5467, 5474 en 5481.

*Van de rechten uit verzekeringsovereenkomsten*<sup>14</sup>

[876j, 876k] In de regel zal de vereniging van eigenaars zijn aangewezen er voor te zorgen dat de nodige verzekeringen van het in appartementen gesplitste gebouw worden afgesloten. Maar het reglement van splitsing kan ook een ander aanwijzen. Wordt er schade aan het gebouw geleden en worden daarvoor verzekeringspenningen uitgekeerd, dan moeten deze worden betaald aan degene die de verzekering heeft gesloten namens de gezamenlijke appartementseigenaars. Ingeval van herstel wordt getracht om te bewerkstelligen, dat de appartementsrechten zoveel mogelijk dezelfde waarde zullen hebben als voor de schadeverwekkende gebeurtenis. Als een appartementseigenaar waardevermeerderende veranderingen in zijn appartement had aangebracht zonder deze veranderingen op grond van art. 875l, lid 2 aan de V.v.E. te melden, wordt met deze veranderingen geen rekening gehouden. De verzekeringspenningen worden slechts aan de appartementseigenaars uitgekeerd, als na herstel een overschot aanwezig blijkt te zijn, als wordt besloten niet te herstellen, of als zonder eerst tot herstel over te gaan de splitsing wordt beëindigd. Dit alles staat in art. 876j.

Eventuele geschillen over het herstel of de wijze waarop dit dient te geschieden beslecht de kantonrechter, aldus art. 876k.

## VIERDE AFDELING

*Van wijziging van de akte van splitsing en opheffing van de splitsing*

[876l-876t] Indien men de akte van splitsing wil wijzigen, is toestemming nodig van alle appartementseigenaars, alsmede van ieder die op een appartementsrecht een zakelijk recht heeft of op een appartementsrecht beslag heeft gelegd (art. 876l). Indien men uitsluitend het reglement (dat immers deel uitmaakt van de akte van splitsing) wil wijzigen, is toestemming van beslagleggers niet nodig. Wijziging van de splitsing geschiedt op soortgelijke wijze als de splitsing zelf (art. 876l, lid 3, 875d, 875e).

Het kan natuurlijk voorkomen, dat één der appartementseigenaars, een beperkt zakelijk gerechtigde of een beslaglegger weigert mee te werken aan een voorgenomen wijziging. Daarom biedt art. 876m lid 1 de mogelijkheid, dat in plaats van een niet gegeven toestemming door de kantonrechter machtiging tot wijzigen kan worden gegeven, indien de vereiste medewerking of toestemming zonder redelijke grond is geweigerd. In art. 876m, lid 2-4 worden de voorwaarden voor het verzoeken van een dergelijke machtiging nader uitge-

14. Zie o.a. J. Th. Kremer, Verzekeringsarchief 1983, 35 e.v.

werkt. Bij de beoordeling van de vraag of een weigering tot medewerking aan een wijziging zonder redelijke grond was, mag ook een afweging van de redelijkheid van de beoogde wijziging tegen die van de bestaande regeling worden gemaakt (HR 3 oktober 1986, RvdW 1986, 166) (Zie voor een voorbeeld van een weigering van de vervangende machtiging ex art. 875*m* behalve van zoëven vermelde beslissing van de HR: Ktg. Amsterdam 24 maart 1980, Prg. 1980, nr. 1465).

Wijziging van de akte van splitsing (en dus ook van reglement en statuten) dient te geschieden bij notariële akte en overschrijving van die akte in de openbare registers. Indien een wijziging in de openbare registers wordt ingeschreven, zonder dat alle vereiste toestemmingen zijn verleend, dan is deze wijziging niettemin rechtsgeldig. Op vordering van iemand wiens toestemming achterwege is gebleven, kan deze wijziging echter binnen één jaar, nadat de betrokkene van de wijziging kennis heeft genomen, door de rechter worden vernietigd. De rechter kan vernietiging weigeren, als de verzoeker geen schade heeft geleden of hem een redelijke schadevergoeding wordt aangeboden (art. 876*n*).

Na de wijziging van de splitsing rusten zakelijke rechten en beslagen op de gewijzigde appartementsrechten. De akte van wijziging kan anders bepalen (art. 876*o*). Men houde bij lezing van deze regeling in het oog, dat de belangen van de zakelijk gerechtigden en beslagleggers voldoende gewaarborgd zijn, doordat zij toestemming tot de wijziging moeten geven. Lopen hun rechten door de wijziging gevaar, dan kunnen zij bewerkstelligen, dat in de akte van wijziging een voor hun rechten gunstige regeling wordt getroffen. Voorrechten (op grond van art. 1185, sub 8 en 9) blijven bij wijziging bestaan.

De splitsing in appartementsrechten kan worden opgeheven op soortgelijke voorwaarden als voor wijziging van de akte van splitsing zijn gesteld. Er moet een notariële akte van opheffing worden gemaakt, die in de openbare registers dient te worden overgeschreven. Ook voor de akte van opheffing geldt, dat alle appartementseigenaars, zakelijk gerechtigden en beslagleggers moeten toestemmen, maar ook hierbij kan de toestemming door machtiging van de rechter worden vervangen (art. 876*p* lid 2).

In twee gevallen wordt de splitsing automatisch opgeheven, namelijk als een gesplitst recht van erfpacht of opstal definitief is beëindigd, of de percelen, waarop de splitsing betrekking heeft, worden onteigend. In deze beide gevallen wordt de splitsing uiteraard slechts beëindigd, als het recht van erfpacht of opstal op alle in de splitsing betrokken percelen rustte, resp. alle betrokken percelen worden onteigend (art. 876*p* lid 1). Indien slechts een gedeelte der betrokken percelen door de beëindiging van het recht van erfpacht of opstal of door de onteigening wordt getroffen, kan de kantonrechter wijziging van de akte van splitsing of opheffing van de splitsing bevelen op verzoek van één der personen, die voor een vrijwillige wijziging of opheffing toestemming zouden moeten geven. Dit wordt bepaald in art. 876*q* lid 1, waar ook nog andere redenen worden genoemd op grond waarvan wijziging van de akte van splitsing of opheffing gevorderd kan worden. Aan toewijzing van het verzoek mag de

rechter voorwaarden verbinden. Alle appartementseigenaars, zakelijk gerechtigden en beslagleggers moeten worden opgeroepen om te worden gehoord (art. 876*q* lid 3, 876*m* lid 4). Hun toestemming voor wijziging of opheffing is in dit geval evenwel niet vereist. Art. 876*r* bepaalt dit uitdrukkelijk en geeft tevens een regeling voor het geval één of meer appartementseigenaars niet aan een wijziging van de akte van splitsing willen meewerken.

Na opheffing van de splitsing ontstaat tussen de gewezen appartementseigenaars een gemeenschap met betrekking tot de goederen, die in de splitsing waren betrokken (art. 876*t*). In overeenstemming met art. 1112 kan ieder van hen verdeling van deze gemeenschap vorderen. Zakelijke rechten, beslagen en voorrechten die voor de opheffing van de splitsing op een appartementsrecht rustten, komen na de opheffing te rusten op het aandeel in de gemeenschap van de betrokken gewezen appartementseigenaar (art. 876*s*).

Door de opheffing van de splitsing wordt de V.v.E. ontbonden. Parallel aan de regeling van art. 2:23 bepalen de leden 2 en 3 van art. 876*t* dat de vereniging nog blijft bestaan voorzover dit voor de vereffening van het vermogen van de vereniging noodzakelijk is. Na de vereffening moet een eventueel batig saldo aan de gewezen appartementseigenaars worden uitgekeerd.